

# PROYECTO REGIONAL PARA LA EJECUCIÓN DE UN CENTRO DE DESARROLLO TURÍSTICO (RESORT-SPA&GOLF)

Arquitectos: XAVIER RAMONEDA PLANAS  
PAU MILLET LÓPEZ

LLANO DE BUREBA - ROJAS  
BURGOS(CASTILLA Y LEÓN)

Promotor: LLANO DE BUREBA RESORT

B.PROYECTO DE ACTUACIÓN  
B.1.Memoria

Ingeniería: ETS EQUIP TECNIC  
SANTANDREU  
Josep Santandreu i Peralba

MAYO 2006



**PROYECTO DE ACTUACION POR EL SISTEMA DE CONCURRENCIA PARA LA GESTIÓN  
URBANÍSTICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EL ROSAL" DEL  
MUNICIPIO DE LLANO DE BUREBA (BURGOS)**



# PROYECTO DE ACTUACIÓN

Unidad de Actuación "El Rosal"  
Llano de Bureba (Burgos)

**PROYECTO DE ACTUACION POR EL SISTEMA DE CONCURRENCIA PARA LA GESTIÓN  
URBANÍSTICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EL ROSAL" DEL  
MUNICIPIO DE LLANO DE BUREBA (BURGOS)**

**índice**

<b>MEMORIA.....</b>	<b>3</b>
<b>DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>8</b>
A) SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO.....	9
B) URBANIZADOR PROPUESTO.....	9
C) IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD.....	9
D) FICHERO DE PARCELAS APORTADAS.....	11
E) RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS .....	26
F) CARGAS Y DERECHOS.....	27
G) DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.....	29
<i>Localización y usos actuales:</i> .....	29
<i>Vegetación existente:</i> .....	29
<i>Edificaciones Existentes:</i> .....	30
<i>Planeamiento urbanístico vigente:</i> .....	30
H) DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA.....	30
I) GARANTÍA DE URBANIZACIÓN (ART. 202 RGTO) .....	33
J) PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	34
K) COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.....	34
<b>DETERMINACIONES PARTICULARES.....</b>	<b>36</b>
<b>DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>37</b>
<b>DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN.....</b>	<b>38</b>
A) PARCELACIÓN URBANÍSTICA.....	38
B) FICHERO DE PARCELAS RESULTANTES .....	44
C) PLAZO PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	112

**PROYECTO DE ACTUACION POR EL SISTEMA DE CONCURRENCIA PARA LA GESTIÓN  
URBANÍSTICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EL ROSAL" DEL  
MUNICIPIO DE LLANO DE BUREBA (BURGOS)**

**Capítulo B.1**

**MEMORIA**

## a) Base Legal

El presente Proyecto de Actuación se elabora al amparo de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones, modificada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo; la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), modificada por la Ley 10/2002 de 10 de julio; el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

## b) Modalidades de gestión (art. 65 y S.S. LUCYL/art. 187 y S.S. RU)

La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la LUCYL y su Reglamento (RU) para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y su edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

En suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los Sistemas regulados en la Ley (art.74).

El sistema aquí propuesto a iniciativa de la mercantil Llano de Bureba Resort, s.l. Tal y como se recoge en la normativa el sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación (art. 269 Rgto Urbanismo). Se trata de un sistema de actuación en el que las determinaciones de gestión urbanística se complementan con los requerimientos exigidos por la ley de contratación administrativa. Mediante este sistema se selecciona una persona física o jurídica que actúa como agente urbanizador.

La iniciativa que desarrolla este Proyecto de Actuación se corresponde con la gestión urbanística del Sector El Rosal cuya ordenación detallada se incluye en el correspondiente Proyecto Regional "Centro de Desarrollo Turístico, Llano de Bureba-Rojas" que se tramita conjuntamente con este proyecto de actuación. Se trata de una iniciativa que se desarrolla mayoritariamente sobre terrenos de propiedad municipal de los Ayuntamientos de Llano de Bureba y Rojas en Burgos.

El proyecto regional se desarrolla sobre una superficie de cerca de 86 has. (858.940 m<sup>2</sup>), una superficie de 246.645,90 m<sup>2</sup>, que representa el (28,72%) se clasifica como suelo urbanizable delimitado del que se incorpora su correspondiente ordenación detallada. El uso predominante del espacio clasificado como urbanizable es el residencial, con una densidad de 20 viviendas por hectárea lo que representa la construcción de 349 nuevas viviendas.

El desarrollo urbanístico previsto es de 77.750 metros cuadrados totales de los cuales 64.970 suponen aprovechamiento lucrativo. De estos últimos 15.500 se corresponden con las instalaciones de equipamientos privados y el resto son de uso residencial. A los efectos de la gestión urbanística la ordenación detallada ha definido una única unidad de actuación que coincide con los límites del sector clasificado como urbanizable.

La mercantil Llano de Bureba Resort, S.L., que no es titular de bienes o derechos sobre los terrenos de la unidad de actuación, que tiene capacidad de obrar y no está incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar definidas en la legislación sobre contratación administrativa, presenta el correspondiente Proyecto de Actuación que se gestiona mediante el sistema de concurrencia.

### **c) Presupuestos para la gestión (art. 72 y ss. LUCYL/ art. 189 RU)**

La gestión urbanística requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos: Proyecto Regional "Centro de Desarrollo Turístico, Llano de Bureba-Rojas" que clasifica el suelo como urbanizable de uso residencial e incorpora la correspondiente ordenación detallada.

La gestión de actuaciones integradas se desarrolla sobre la agrupación de parcelas de suelo urbanizable, denominada Unidad de Actuación. La Unidad de Actuación es pues una superficie delimitada de terrenos, en este caso coincidentes con el sector, que define el ámbito completo de una actuación integrada.

**EL PRESENTE PROYECTO DE ACTUACIÓN INCORPORA DETERMINACIONES GENERALES Y DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE URBANIZACIÓN Y BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN.**

### **d) Planeamiento vigente: ámbito y determinaciones**

Los municipios de Llano de Bureba y Rojas carecen de planeamiento general, utilizándose para el desarrollo de esta iniciativa, que se considera de interés regional, la figura del Proyecto Regional prevista en el artículo 20.1.c) de la Ley de Ordenación del Territorio:

Los Planes y Proyectos Regionales son los instrumentos de intervención directa en la ordenación del territorio de la Comunidad, distinguiéndose, en función de su naturaleza y objetivos los siguientes:

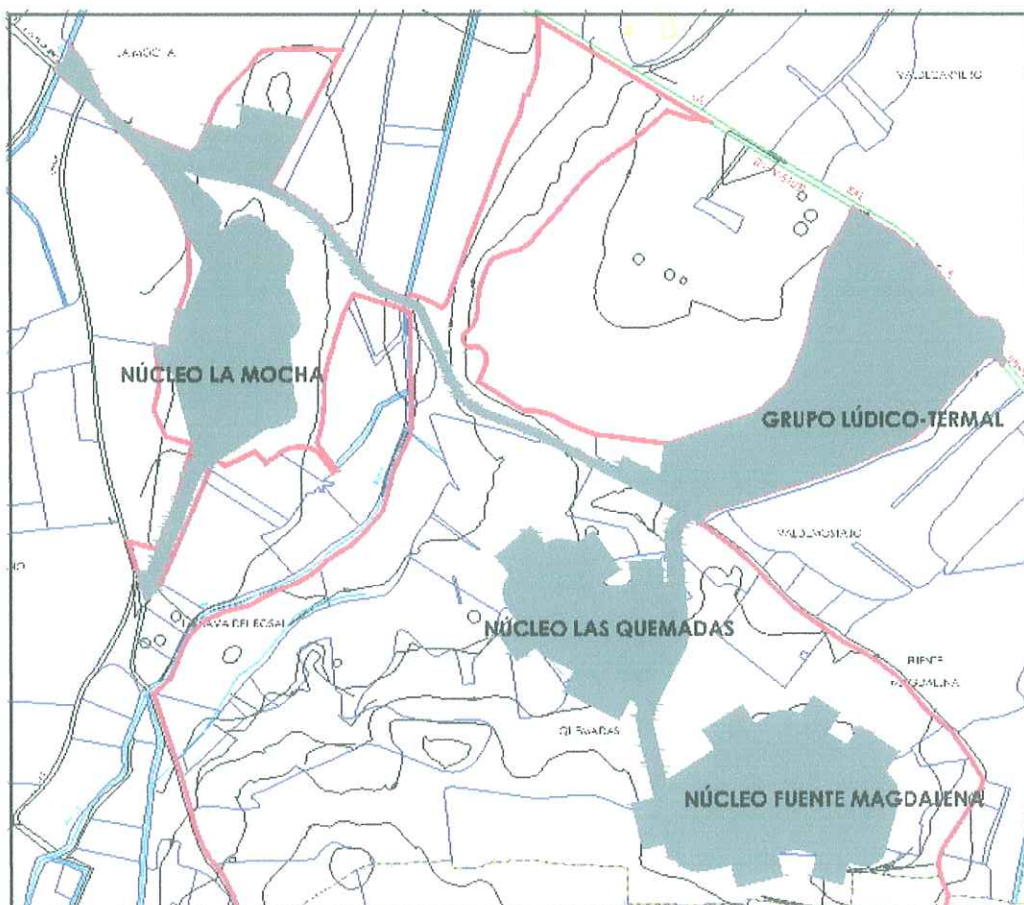
(...)

c) Proyectos Regionales, que tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la comunidad.

El citado Proyecto Regional clasifica un sector de suelo urbanizable delimitado de uso residencial, cuya ordenación detallada se incorpora al proyecto, que tiene una superficie de casi 25 has (246.645,90 m<sup>2</sup>). En este ámbito se desarrolla un centro turístico termal directamente vinculado a la presencia de un recurso de interés público (agua termal y minero-medicinal) que esta iniciativa pone en valor, el centro turístico se articula en torno a un Centro Termal, un Hotel Termal y 349 viviendas y un Campo de Golf que se desarrollará sobre la superficie clasificada como suelo rústico en el Proyecto Regional.

El desarrollo edificatorio se desarrolla en torno a 4 conjuntos edificados separados entre sí que hemos denominado como:

- Ámbito de "La Mocha"
- Ámbito de "Las Quemadas"
- Ámbito de "Fuente Magdalena"
- Grupo Lúdico Termal



## **e) Estructura y contenido del Proyecto de Actuación.**

Como se expone en la base legal y presupuestos de la gestión urbanística el presente Proyecto de Actuación contiene los siguientes grupos de determinaciones (art. 240 Reglamento de Urbanismo):

- Determinaciones Generales (art. 241 Reglamento de Urbanismo)
- Determinaciones completas sobre urbanización de la unidad de actuación (art. 243 Reglamento de Urbanismo)
- Determinaciones básicas sobre reparcelación (art. 244)

En correspondencia con esta estructura el presente proyecto de actuación incorpora tres capítulos bien diferenciados que se corresponden con las determinaciones que incorpora el proyecto de Actuación.

- Capítulo 1. Determinaciones Generales
- Capítulo 2. Determinaciones sobre urbanización
- Capítulo 3. Determinaciones sobre reparcelación